

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495

E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Anve Sæterdal Hægland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 531 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 190, bnr. 114
Gnr. 190, bnr. 40
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1507260021

Moderne 3-roms leilighet med gjennomgående god standard | Terrasse | P-plass | Kort vei til butikk!

Her får du en attraktiv moderne 3-roms leiligheten med egen platting som skaper den perfekte rammen for lange sommerdager med grilling og hygge. Inne får du en romslig entré og en lys, åpen stue-/kjøkkenløsning med optimale møbleringsmuligheter. Kjøkkenet er fra Sigdal med slette fronter, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombi kjø- og frysenskap. I stuen har du en flott peis som gir god oppvarming. Leiligheten har to soverom og et moderne bad med varmekabler. Fra leiligheten er det kort avstand til dagligvareforretninger, rekreasjonsområder og Voss handelshus hvor du kan handle det meste du har behov for.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Forbrukerinformasjon	78
Budskjema	79



Eiendommen ligger skjermet og fint til langs elven. Stor felles plen i forkant av eiendommen til glede for sameiets beboere.



Velkommen inn!









Terrasse på 17 kvm!





Bad med flsier og varmekabler i gulv. Baderomsplater på vegg.





Hovedsoverom






Soverom 2



Innvendig bod



Utvendig bod



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 17 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Soverom (6,9kvm), Soverom (10,7kvm), Bod (3,5kvm), Gang (7,7kvm), Bad (5,3kvm), Stue (19,4kvm), Kjøkken (8,3kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal: 17 kvm der ca. 8 kvm er overbygd.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod (4,1kvm)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegning.

Det er opplyst at utvendig bod hører til leiligheten.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men

opplysningene gitt på befaringsdagen blir regnet som korrekte fra takstmann sin side.

Det er videre opplyst om rett til oppstillingsplass for bil. Tilrettelagt for el-billading. Elbillader er ikke montert.

Terrasse- og ballkongareal: 17kvm der ca. 8kvm er overbygd.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom

en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

531 kvm

Tomtebeskrivelse

Det blir gjort oppmerksom på at tomtearealet tilhører sameiet, og ikke den enkelte leiligheten. Den aktuelle boenheten har bruksrett til tilhørende uteareal i samsvar med vedtekter og organisering av sameiet.

Terranget rundt boligen fremstår generelt som opparbeidet med tilsådde grøntareal og interne tilkomstareal.

Beliggenhet

Tjukkebygdvegen har en flott beliggenhet kun 10 minutter med bil fra sentrum av Voss. Her bor du i trygge omgivelser med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Det være seg dagligvarehandel, skoler og barnehage eller tur- og rekreasjonsmuligheter.

Nærmeste dagligvarehandel finner du på Palmafossen hvor du finner både Rema 1000 og Kiwi. Dersom behovet for en storhandel er større er det ca. 20 minutter å gå til Vangen hvor du finner alt fra vinmonopol, apotek, klær og sportsforretninger. På Vangen er det også mange fine restauranter og kaféer. Amfi Voss er heller ikke langt unna med et rikt utvalg av butikker. På Vangen finner du også

flere treningssenter som tilbyr både gruppetreninger og egentrening med døgnåpen bemanning.

For den tur og fritidsinteresserte er det flere fine turmuligheter i eksempelvis Tvildesåsen eller Bømoen. Begge steder kan være et perfekt utfluktssted for spennende turer med de minste i skogen. Det være seg klatring i trær, bygging av Gapahuk eller grilling av pølser på bål. Om vinteren er det en kort kjøretur til Voss ski- og tursenter hvor du finner et eldorado for den langrennsinteresserte. Er du glad i litt mer fart og spenning er det en liten kjøretur til Bavallen hvor Voss Resort byr på utfordringer for både store og små. Det vil også være mulig å gå til Voss Gondol på Vangen som frakter deg kjapt og enkelt opp til Hangurstoppen på noen få minutter.

Bosetter du deg i Tjukkebygdvegen har du en flott beliggenhet med nærhet til det meste, samtidig som du er noe tilbaketrukket.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibygge AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med ferdig isolerte

ringmurselementer og isolasjon i grunnen, med en påstøpt betongplate over. Rundt boligen er det lagt drenerende masser. Boligen har ikke rom under terreng. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utlekting og har en liggende, dobbeltfalset trekledning. Takkonstruksjonen er et pulttak, tekkt med Protan/Sarnafil takmembran. Regnvann ledes bort fra bygget via aluminiumsrenner og nedløp. Etasjeskillet er utført som et tradisjonelt trebjelkelag. Vinduer er av typen 3-lags isolerglass fra 2023, med trekarmer, trelister og vannstokkeslag utvendig. Ytterdøren er i god stand. Eiendommen har en markterrasse som er delvis overbygd. Terrassen er påbygd på egeninnsats etter byggeår.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.2 Bad overflater gulv

Årsak:

Det er registrert for lite fall mot sluk i forhold til krav i teknisk forskrift. Det er videre ikke etablert tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, og det er registrert mangelfullt fall i nedsenket dusjsone.

Risiko:

Mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vann ikke blir tilstrekkelig ledet til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli stående på gulv overflaten eller finne vei mot tilstøtende rom.

Konsekvens:

Ved bruk av dusj kan vann bli stående på gulvet eller renne ut av våtsonen. Over tid kan dette føre til økt belastning på overflater og i verste fall fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Forholdet kan bedres ved ombygging av gulv med etablering av korrekt fall mot sluk og tilfredsstillende

høydeforskjell ved dørterskel. Tiltaket vil normalt

kreve større bygningsmessige arbeid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Årsak:

Det ble ved befaring registrert et mindre utslag av fukt i nedkant av baderomsplater i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i dusjsonen, kombinert med mangelfull eller slitt silikonerings i overgang ved plater. Det er i etterkant av befaring opplyst at silikonerings er utbedret.

Risiko:

Før utbedring kunne fukt trekke inn i baderomsplatene og gi økt fuktbelastning i materialene. Etter utbedring vurderes risiko for videre fuktopptak som redusert.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktpåvirkelse kan det oppstå fukt- og råteskader i baderomsplater. Utover noe forhøyet fuktverdi, ble det ikke påvist tegn til skade i kontrollert område ved befaring.

Anbefalt tiltak:

Silikonerings i overgang ved baderomsplater er opplyst utbedret i etterkant av befaring. Det anbefales å følge med ved normal bruk for å sikre at tiltaket fungerer som forutsatt. Utfør jevnlig kontroll med fuktmåler. Om fukt ikke tørker opp, ta kontakt med utbygger for å reklamere på forholdet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Fordelerskap mangler sprutdeksel grunnet plassering av vannmålar. Kobling for utekran er plassert i innvendig koblingssskap uten etablert lekkasjesikring.

Risiko:

Manglende sprutdeksel i fordelerskap og manglende lekkasjesikring i koblingssskap for

utekran øker risikoen for at eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før de blir oppdaget.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer i fordelerskap og skap for utekran kan føre til fuktskadar i konstruksjonar rundt installasjonene.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes å etablere sprutdeksel i fordelerskap. Videre anbefales det å etablere lekkasjesikring eller lekkasjevarsling i koblingssskap for utekran.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma AS, 2026

Beskrivelse: Knekt del i blandebatteri i dusj.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri i dusjen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Pelias, 2025

Beskrivelse: Det har vært observert skjeggkre i leiligheten. Heile 4 mannsbustaden er behandlet av skadedyrfirma. Dei la ut åte med gift i alle

leilighetene. Det er ikkje observert skjeggkre etter behandling.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Montert nye taklamper på soverom, bad og gang. Montert av eigar.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapport av skadedyrfirma etter behandling for skjeggkre.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning, terrasse, bad og to soverom. I tillegg er det en ekstern bod og parkeringsplass.

Standard

Leiligheten ble oppført i 2023 og holder en gjennomgående god standard. Innvendige overflater består av 1-stavs laminat på gulv og malte huntonittplater på vegger. Samt varmemefolie i gang og varmekabler på baderomsgulv.

Det første man møter er en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Klær og utstyr som ikke brukes daglig kan oppbevares i den innvendige boden, som fungerer godt både som ekstra garderobe og lagringsplass. Her finner man også motoren til det balanserte ventilasjonsanlegget og sikringssskap.

Videre kommer man inn i en lys og romslig stue-kjøkkenløsning med en sosial atmosfære. Stuen byr på godt med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater, og er malt i en lys farge som gir rom for personlig preg gjennom møblering og interiør. Her er det plass til sittegruppe, sofabord, TV og annen ønsket møblering. I stuen er det vedovn som sikrer god oppvarming. Fra stuen har man utgang til en hyggelig terrasse på 17kvm med plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet er fra Sigdal og har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er godt med skaplass. Ved siden av kjøkkenet er det plass til spisebord hvor man kan nyte måltider.

Badet har et tidløst uttrykk med hvite baderomsplater på vegg og grå gulvfliser med varmekabler. Dusjen er utstyrt med innfellbare dører som gir bedre plass når den ikke er i bruk. Det er innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med tilhørende baderomsmøbel, speil, opplegg for

vaskemaskin og varmtvannsbereder.

På hver side av gangen ligger leilighetens to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Det andre soverommet er noe mindre, men egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

I tillegg til leiligheten følger det med en utvendig sportsbod på ca. 4kvm og utvendig parkeringsplass. Dette er en godt utnyttet, moderne leilighet som byr på fine kvaliteter og god standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Terrasse er utvidet på egeninnsats. Overskap på kjøkken er montert etter overtakelse av leilighet. Garderobe på ett soverom er montert på egeninnsats.

Parkering

Fast parkeringsplass ute.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 2846409

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til

å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stuen, varmekabler på badet og varmemefolie i gangen.

Informasjon om strømforbruk

Eier har opplyst et årlig strømforbruk på 8.292 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen

(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 959 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 962 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter
Kr 6 088 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feiing.
Voss Herad har ved en feil ikke sendt ut kommunale avgifter for vann- og avløp på eiendommen tidligere. De oppgitte beløpene er derfor en prognose sendt fra Voss Herad pr. e-post.

Kommunen opplyser om at kommunale gebyrer som ikke er fakturert fra byggeår og frem til nå vil bli etter fakturert. Det er nåværende eier som er ansvarlig for å betale for offentlige gebyrer i hans eiertid. Dvs. at dersom kommunen etter fakturerer kommunale avgifter for vann- og avløp etter at ny eier har overtatt, så er det forrige eier som er ansvarlig for denne kostnaden frem til overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 9 151 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 1.686,-

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 054 316 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 217 262 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr. 4.004,63,-. Fra 01.01.2026 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi». Gebyr for 2026: kr 156,25, inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
1/4

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 1000 kr pr. md.
Felleskostnader dekker: 500kr forsikring og eventuelle utlegg. Større kostnader deles på de fire seksjonseierne fortløpende.
Felleskostnad til realsameiet: 500kr til vedlikehold av hage med robotklipper og brøyting av vei og

parkeringsplass.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1000

Kommentar fellesgjeld
Det foreligger ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue
Kr 4 139

Andel fellesformue dato
27.02.2026

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Tjukkebygdvegen 23

Organisasjonsnummer
934136802

Om sameiet
Sameiet består av 4 enheter. Det er ikke utarbeidet noen vedtekter for sameiet. Det anbefales på generelt grunnlag å utarbeide vedtekter.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ikke praktisert å føre regnskap. Hver seksjonseier betaler inn en fast sum i måneden og deler eventuelle større kostnader. Hver seksjonseier har innsyn i kontoen til sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ikke utarbeidet vedtekter eller husordensregler. Det anbefales å utarbeide dette.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. styret i sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 190, bruksnummer 114, seksjonsnummer 4 i Voss kommune. Gårdsnummer 190, bruksnummer 40 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/190/114/4:

12.11.1968 - Dokumentnr: 1622 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. våningshus

Overført fra: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:114
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2024 - Dokumentnr: 951516 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

4621/190/40:

12.11.1968 - Dokumentnr: 1622 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

vedr. våningshus

Overført fra: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2024 - Dokumentnr: 951516 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.11.2023. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Resterende arbeid utomhus. Kommunen bekrefter i e-post til megler den 02.04.2026 at de er i kontakt med ansvarlig søker og de skal i nær fremtid få inn søknad om ferdigattest.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.11.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert

småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan

Detaljreguleringsplan for Tjukkebygdvegen 19 (plan-ID 12352019006), som er en detaljregulering hvor eiendommen er avsatt til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.. 17.03.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. I kommuneplanen er delarealer av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssoner for ras- og skredfare (OM310), gul støvsone (OM220 og H220), flomfare (H320) og frisikt (H140) i henhold til kommuneplan og reguleringsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 0 Digital annonsering
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 0 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 121 440

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har megler krav på å få dekket
markedspakke, kommunale opplysninger,
opplysninger fra forretningsfører samt visning.

Ansvarlig megler

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

08.04.2026

Nabolagsprofil

Tjukkebygdvegen 23D - Nabolaget Tjukkebygda/Kvitli - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Palmafossen Kiwi Linje 954, 958, 965	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Gjerdåker stasjon Linje R40	13 min 🚶 1 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 40 min 🚗

Skoler

Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Voss vidaregåande skule	5 min 🚶
Voss gymnas 370 elever	6 min 🚶 3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Palmafossen, Voss	3 min 🚶
🚗 Voss Handelshus, Norway	10 min 🚶

«Nærme sentrum,
daglegvarebutikker og turløype.»



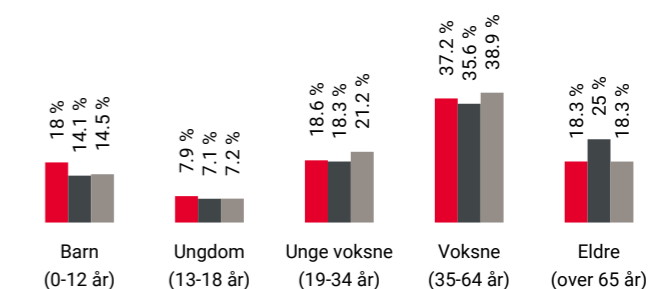
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 76/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Tjukkebygda/Kvitli	1 127	540
🟤 Vossevangen	7 493	4 026
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-... 14 min 🚶
58 barn 1.2 km

Voss barnehage (1-6 år) 3 min 🚶
101 barn 2 km



Tvildemoen barnehage (1-5 år) 4 min 🚶
98 barn 2.5 km

Dagligvare


Rema 1000 Palmafossen 3 min 🚶

Kiwi Palmafossen 4 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

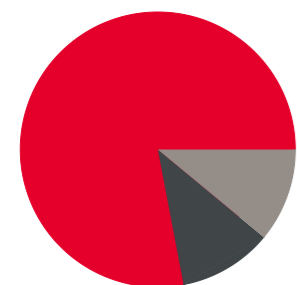
 Gateparkering
Lett 87/100




 Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport



-  Palmafossen idrettsplass 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.6 km
-  Bømoen fotballbane 2 min 
Fotball 1.9 km
-  SKY Fitness Voss 5 min 
-  MOVA Vangsgata 6 min 

Boligmasse

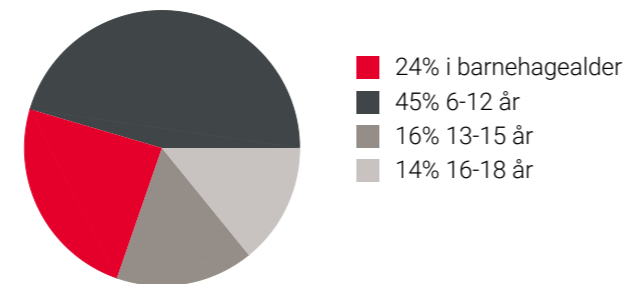


-  78% enebolig
-  11% rekkehus
-  11% annet

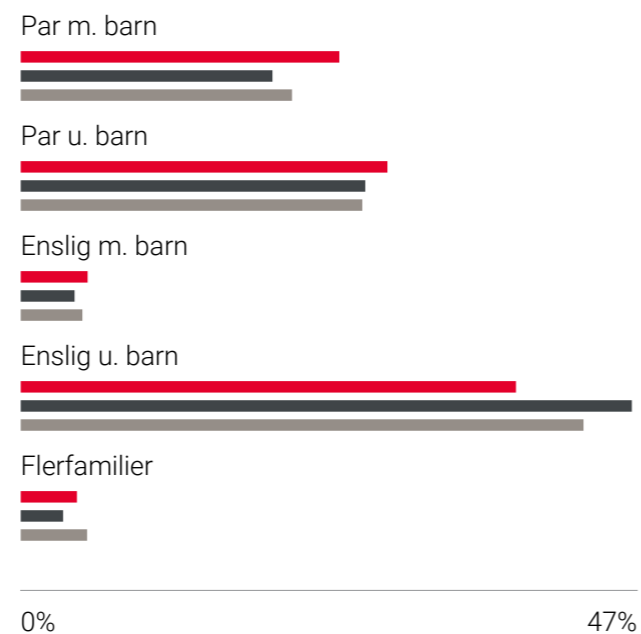
Varer/Tjenester




-  AMFI Voss 3 min 
-  Apotek 1 Voss Amfi 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



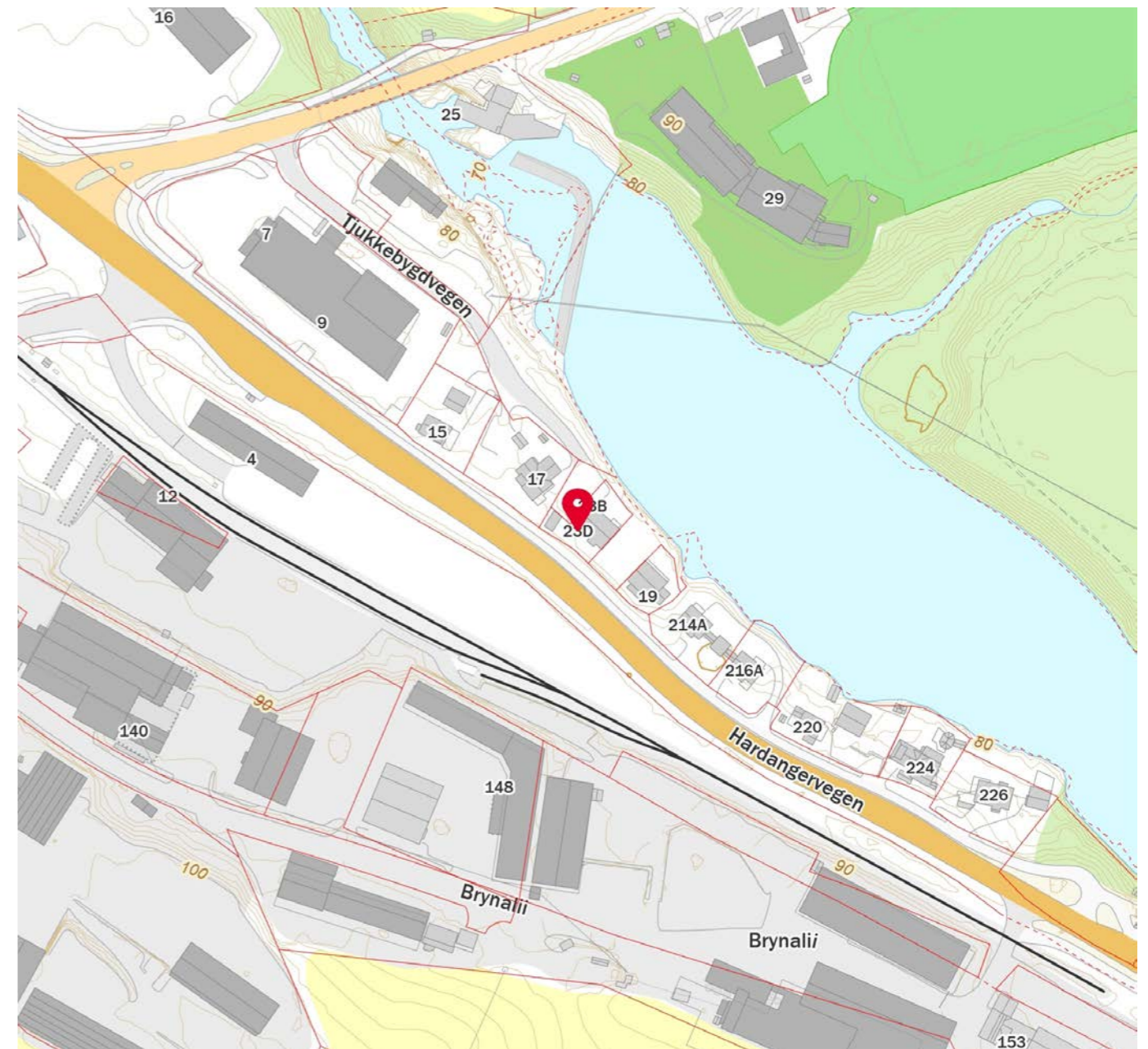
Familiesammensetning



-  Tjukkebygda/Kvitli
-  Vossevangen
-  Norge

Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Leilegheit i småhus
Tjukkebygdvegen 23D
5706 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 24/03/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er sjablonmessige og veiledende, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:190, Bnr: 114
Hjemmelshaver:	Anve Sæterdal Hægland
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2023
Tomt:	531 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anve Sæterdal Hægland
Befaringsdato:	12.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta er oppgitt til om lag 531kvm. Opplysninga er henta frå Kommunekart.com og er ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan difor førekome.

Det vert gjort merksam på at tomtearealet tilhøyrrer sameiget, og ikkje den enkelte leilegheita. Den aktuelle bueininga har bruksrett til tilhøyrrande uteareal i samsvar med vedtekter og organisering av sameiget. Terrenget rundt bustaden framstår generelt som opparbeidd med tilsådde grøntareal og interne tilkomstareal.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud for eigedomen. Rapporten byggjer på gjennomgang av offentlege kartdata. Totalt 111 kartlag er vurdert, der 6 kartlag er identifisert som relevante for eigedomen.

Gjennomgangen av kartlaga viser følgjande forhold:

- Støy

Eigedomen ligg innanfor berekna støysone knytt til vegtrafikk. Støysonekart vert nytta i arealplanlegging for å vurdere påverknad frå trafikkstøy på bustader og uteoppfallsareal. Det er ikkje gjort egne målingar av støy i samband med denne synfaringa.

- Flom

Kartgrunnlaget viser temalag for flaumfare i området. Flaumkart er basert på modellering av vassføring i elvar og bekkar og vert nytta i vurdering av naturfare ved arealplanlegging. Det er ikkje gjort nærare vurdering av eventuell flaumrisiko for eigedomen i samband med denne rapporten.

- Kvikkleire

Kartlaget viser registreringar knytt til moglege førekomstar av marin leire og kvikkleiresoner i området. Kvikkleire kan under visse forhold miste styrke og føre til skred. Registreringane er basert på regionale kartleggingar og gir ein overordna indikasjon på moglege risiko.

Risikorapportar baserer seg på tilgjengelege kartdata og offentlege databasar. Slike rapportar gir ein indikasjon på forhold som kan vere relevante for eigedomen, men erstattar ikkje detaljert undersøking av grunnforhold, reguleringsstatus eller naturfare. Det kan difor ikkje utelukkast at andre forhold kan vere aktuelle sjølv om dei ikkje er registrert i rapporten.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med ferdig isolerte ringmurselement og isolasjon i grunnen. Over dette er det påstøypert betongplate. Rundt bustaden er det lagt drenerande massar. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskilje er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Ytterveggane er oppført i bindingsverk med utlekting og liggjande dobbeltfalsa trekledning.

Vindauge er av typen to-lags isolerglass i trekarm, med trelister og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak, tekt med Protan/Sarnafil takmembran. Aluminiumsrenner fører regnvatn vidare til nedløp og bort frå bygget.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon som beskriver oppbygginga av konstruksjonen. Opplysningar om byggemetode er difor basert på observasjonar gjort ved synfaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere oppbygginga, og avvik frå beskriven byggemetode kan førekome.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 2023 og framstår generelt i god teknisk stand på synfaringstidspunktet. Bygningsdelar og tekniske installasjonar ber preg av låg alder og normal bruk.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Desse gjeld i hovudsak våtrom og enkelte detaljar ved vanninstallasjonar. På bad er det mellom anna registrert mangelfullt fall mot sluk samt mindre fuktindikasjon i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Vidare er det registrert enkelte forhold ved vanninstallasjonar, mellom anna knytt til stoppekran, manglande sprutdeksel i fordelarskap og kopling for utekran utan lekkasjesikring.

Fleire av dei registrerte forholda kan vere knytt til utføringsdetaljar eller vedlikehald av tekniske komponentar. Samstundes er enkelte av avvika ikkje nødvendigevis i samsvar med det ein normalt kan forvente av ein bustad frå byggeåret.

Samla sett vert eigedomen vurdert å ha ein god teknisk standard for byggeåret. Det må likevel påreknast at enkelte av dei registrerte forholda vert følgt opp eller utbetra. Med bakgrunn i låg alder på bustaden kan det også vere aktuelt å undersøkje om enkelte forhold kan vere omfatta av entreprenør eller handverkar sine reklamasjonsordningar.

ANNET:

OPPVARMING:

- Vedovn i stova
- Varmekabel på bad.
- Varmefolie i gang.
- Elles elektrisk oppvarming som panelovn f.eks.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om revirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaringsgjør av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av revirenten eller heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Kjøpar skal lesa gjennom eigenerklæringsskjema, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stavs laminat på golv og huntonittplater på vegg. Himlingar med 60x120 mm plater. Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på synfaringdagen. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare. Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørge for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Terrasse er utvida på eigeninnsats.
- Overskap på kjøkken er montert etter overtaking av leilegheit.
- Garderobe på eit soverom er montert på eigeninnsats.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard

FELLESKOSTNADER:

Sjå prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	65	0	0	17
SUM BYGNING	65	0	0	17
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod 1. etasje	0	4	0	0
SUM BYGNING	0	4	0	0
SUM BRA	4			

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

1. ETASJE:

Soverom - 6,9kvm med 2,40m takhøgde.

Soverom - 10,7kvm med 2,40m takhøgde.

Bod - 3,5kvm med 2,42m takhøgde.

Gang - 7,7kvm med 2,40m takhøgde.

Bad - 5,3kvm med 2,40m takhøgde.

Stova - 19,4kvm med 2,40m takhøgde.

Kjøkken - 8,3kvm med 2,40m takhøgde.

BRA-e:

Utvendig bod - 4,1kvm

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på synfaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side.

Det er vidare opplyst om rett til oppstillingsplass for bil. Tilrettelagt for el-billading. Elbilladar er ikkje montert.

Terrasse- og ballkongareal:

- 17kvm der ca. 8kvm er overbygd.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik iht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNIISK EIGENSKAPAR:

Det er oversendt stadfesting frå utbygger: "Når det gjeld dokumentasjon for lyd og brann, er bygget prosjektert og oppført i samsvar med preaksepterte ytingar i TEK17. Dette er dokumentert gjennom ansvarserklæringar og samsvarserklæringar frå ansvarlege føretak."

Utover ansvarserklæringar er det ikkje framlagt anna dokumentasjon.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Sameiga har ansvar for grunnmurar og drenering, utvendig fasade, tak og vindauger. Seksjonseigar har ansvar for normalt vedlikehald av vindauger. Smøring, vasking og justering. Les vedtektene for informasjon om vedlikehaldsplikt.

VÊR:

- Nedbør på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Rekvirent opplyser at det tidlegare har vore førekomst av skjeggkre i aktuell leilegheit i tillegg til andre leilegheiter i huset. Det er lagt ut gift mot skjeggkre. Rekvirent opplyser at det ikkje er registrert førekomst av skjeggkre i etterkant. Det kan likevell ikkje utelukkast førekomst av skjeggkre i framtida.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Christel-Merethe Grevle Moe

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

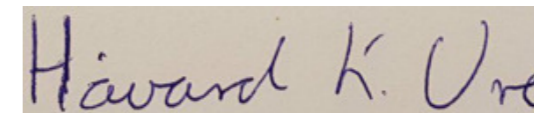
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

24/03/2026



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Himling er utført med malte himlingsplater, og vegger er kledd med baderomsplater. Badet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dørblad. Sjå punkt 6.3 for nærare omtale av ventilasjon. Overflater framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Golvflater på badet framstår visuelt i god stand på synfaringsdagen, utan påviste riss, sprekkar, bom (hulrom) eller synlege skadar. Det er ikkje registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvkonstruksjonen. Ved kontroll er det registrert for lite fall mot sluk. Det er ikkje etablert oppkant ved dørterskel. Det er og mangelfullt fall i nedsenka dusjsone.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst etablert i 2023.

Sluk og synlege delar av slukløysinga framstår som tilfredsstillande på synfaringstidspunktet, utan registrerte avvik. Det er utført overflatesøk med fuktmålar i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Ved målinga vart det registrert eit mindre utslag av fukt. I etterkant av synfaringa er det gjort tiltak med å legge ny silikon ved underkant av baderomsplater for å hindre vidare fuktoptak i platene.

Det er vidare gjennomført holboring frå tilstøytande soverom i område ved dusj for kontroll av bakliggende konstruksjon. Det vart ikkje registrert fuktindikasjonar eller teikn til skade i det kontrollerte området.

Fukt er kontrollert med eigna fuktmåleverktøy.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Sigdal kjøkkeninnreiing med slette frontar og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvitevarer, med unntak av kjøleskap.

Ventilator er av typen med kolfilter. Utfør jamnleg vedlikehald av ventilator som vask/utskifting av filter og generell reingjering.

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjonar er opplyst å vere frå 2023.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fukskjolder på golv ved synfaringstidspunktet. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar.

Trykk i vannkran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande ved funksjonskontroll.

Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilstøytande konstruksjonar. Kjøkkenet framstår i god stand sett opp mot alder på synfaringstidspunktet.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauga av typen 3-lags isolerglass produsert i 2023. Vindauga er utvendig belista med trevirke og har vannstokkbeslag over og under.

Listverk og omramming er ikkje demontert for kontroll av tetting, men forholdet framstår som tilfredsstillande ved visuell kontroll.

Det er ikkje registrert punkterte glassruter ved synfaringstidspunktet. Punktering kan likevel vere vanskeleg å avdekke under enkelte lys- og temperaturforhold, og kan difor kome til syne ved andre verforhold.

Ytterdør framstår i god stand. Rekvirent opplyser at det har vore behov for mindre justering av ytterdøra etter byggeår, noko som er vanleg i samband med setningar og normal bruk.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse på om lag 17 kvm, der om lag 8 kvm er overbygd.

Rekvirent opplyser at terrassen er påbygd etter byggeår på eigeninnsats. Det føreligg ikkje dokumentasjon på fagmessig utføring av utvidinga.

Ved normal belastning og gange på terrassen vart det ikkje registrert synlege skadar, deformasjonar eller svikt i konstruksjonen på synfaringsdagen.

Terrassens fundamentering og underliggende konstruksjonar er ikkje tilgjengelege for kontroll då desse er skjult under terrassekonstruksjonen. Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar av tilgjengelege delar.

Tetting mot yttervegg og terrassedør framstår tilfredsstillande.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsanlegget er frå 2023.

Vatn:

Hovudstoppekran er plassert i fordelarskap. Ved funksjonstest av stoppekran stengjer kaldt vatn som normalt, medan trykket på varmt vatn vert redusert, men ikkje heilt stengt. I etterkant av synfaringa er trykk på VVB justert og då stenger og varmt vatn ved bruk av hovudstoppekran.

Vannrør er synlege i fordelarskap og under vaskar. Elles ligg rørføringar skjult i konstruksjonen og er difor ikkje tilgjengelege for kontroll.

Det er etablert fordelarskap med avrenning til sluk. Fordelarskapet manglar sprutdeksel, då det ikkje er tilstrekkeleg plass grunna plassering av vannmålar i skapet. Ved eventuell lekkasje i fordelarskapet kan det vere ein viss risiko for at vatn trekkjer ut i tilstøytande konstruksjon eller plateledning rundt skapet.

Anlegget er frå 2023 og vurderast å vere i tilfredsstillande stand sett opp mot alder.

Avløp:

Avløpsrør ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen, forutan synlege delar under servant og kjøkkenbenk. Skjulte rørføringar er ikkje tilgjengelege for kontroll.

Det er ikkje observert innvendige stakeluker. Eventuell staking kan normalt utførast via toalett, sluk eller tilsvarende tilgjengelege punkt i anlegget.

Rørleggar opplyser lufting av avløp skjer ut i det fri.

Med bakgrunn i alder vert skjulte delar av avløpsanlegget vurdert å vere i tilfredsstillande stand.

WC er av typen monolitt.

Merknader: Utekran:

Det er montert utekran like utanfor inngangsdøra. Innvendig er det etablert eit koplingsskap i vegg for tilkopling til utekrana.

Koplinga er utført i skap, men skapet er ikkje tilstrekkeleg lekkasjesikra då det ikkje er etablert lekkasjevarsling eller annan form for avrenning frå skapet. Ved eventuell lekkasje i koplinga vil vatn kunne bli ståande i skapet og på sikt trekke ut i tilstøytande konstruksjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder av typen OSO Saga Expansion SE 200 (ca. 200 liter). Produksjonsdato er 16.06.2023. Beredaren er plassert på bad med sluk i golv, noko som gir tilfredsstillande lekkasjesikring ved eventuell lekkasje. Det er elles ikkje registrert fuktskadar eller synlege avdrypp rundt beredaren utover dette på synfaringdagen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Bustaden er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk og tilluft til dei respektive romma. Det er etablert spalte under dørbord for å sikre luftgjennomstrøyming mellom romma.

Ventilasjonsanlegget vart installert i 2023 og opplyst innregulert av fagpersonell i 2024. Anlegget har elles ikkje vore inspisert eller reingjort sidan installasjonstidspunktet.

Filter vert opplyst skifta om lag kvar sjette månad. Sist filterbyte vart utført vinteren 2026.

På synfaringdagen framstod ventilasjonsanlegget i normal stand ut frå synlege forhold.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Kontrollen av det elektriske anlegget er avgrensa til ein enkel visuell observasjon av synlege delar av anlegget.

Sikringsskap er ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting av anlegget. Vurderinga omfattar difor ikkje skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar eller komponentar som krev demontering for å kunne kontrollerast.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret.

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Ved kontroll av sikringsskap er det registrert hull i sikringsskapet. Sikringsskap fungerer som ei eiga branncelle, og denne funksjonen vert redusert når skapet har opningar eller hol ut i materiale rundt sikringsskapet. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyising av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

DOKUMENTERTE OPPLYSNINGAR:

- Samsvarserklæring frå byggeår er framlagt.

MERKNADER:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) etter byggeår.
- Det er utført utskifting av taklamper på soverom bad og gang. Arbeidet er utført av eigar og er det er ikkje framlagt dokumentasjon på fagmessig utføring.

Merknader:**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**BRANN:**

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

ELDSTAD/SKORSTEIN:

Skorstein og eldstader er ikkje nærare undersøkt utover ein enkel visuell kontroll frå tilgjengelege delar. Grundigare kontroll av skorstein, røykløp og eldstader krev normalt feing, demontering eller kamerainspeksjon, og ligg utanfor ramma av denne synfaringa. Det vert difor teke atterhald om eventuelle skjulte feil og manglar.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv****Årsak:**

Det er registrert for lite fall mot sluk i høve til krav i teknisk forskrift. Det er vidare ikkje etablert tilstrekkeleg oppkant ved dørterskel, og det er registrert mangelfullt fall i nedsenka dusjsone.

Risiko:

Mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd til sluket. Dette aukar risikoen for at vatn kan bli ståande på golvoverflata eller finne veg mot tilstøytande rom.

Konsekvens:

Ved bruk av dusj kan vatn bli ståande på golvet eller renne ut av våtsona. Over tid kan dette føre til auka belastning på overflater og i verste fall fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak:

Forholdet kan betrast ved ombygging av golv med etablering av korrekt fall mot sluk og tilfredsstillande høgdeforskjell ved dørterskel. Tiltaket vil normalt krevje større bygningsmessige arbeid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**Årsak:**

Det vart ved synfaring registrert eit mindre utslag av fukt i nedkant av baderomsplater i dusjsone. Forholdet vurderast å ha samband med fuktbelastning i dusjsone, kombinert med mangelfull eller slitt silikonerings i overgang ved plateender. Det er i etterkant av synfaring opplyst at silikonerings er utbetra.

Risiko:

Før utbetring kunne fukt trekke inn i baderomsplatene og gi auka fuktbelastning i materiala. Etter utbetring vurderast risiko for vidare fuktinntak som redusert.

Konsekvens:

Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå fukt- og råteskader i baderomsplater. Utover noko forhøga fuktverdi, vart det ikkje påvist teikn til skade i kontrollert område ved synfaring.

Anbefalt tiltak:

Silikonerings i overgang ved baderomsplater er opplyst utbetra i etterkant av synfaring. Det anbefalast å følgje med ved normal bruk for å sikre at tiltaket fungerer som føreset. Utfør jamnleg kontroll med fuktmålar. Om fukt ikkje tørkar opp, ta kontakt med utbygger for å reklamera på forholdet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Fordelarskap manglar sprutdeksel grunna plassering av vannmålar. Kopling for utekran er plassert i innvendig koplingsskap utan etablert lekkasjesikring.

Risiko:

Manglande sprutdeksel i fordelarskap og manglande lekkasjesikring i koplingsskap for utekran aukar risikoen for at eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar før dei vert oppdaga.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjar i fordelarskap og skap for utekran kan føre til fuktskadar i konstruksjonar rundt installasjonane.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderast å etablere sprutdeksel i fordelarskap. Vidare anbefalast det å etablere lekkasjesikring eller lekkasjevarsling i koplingsskap for utekran.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anve Sæterdal Hægland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tjukkebygdvegen 23D

5706 Voss

4621-190/114/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260021 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

knekt del i blandebatteri i dusj

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri i dusjen

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har vært observert skjeggkre i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

2



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Heile 4 mannsbustaden er behandlet av skadedyrfirma. Dei la ut åte med gift i alle leilighetene. Det er ikkje observert skjeggkre etter behandling.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Montert nye taklamper på soverom, bad og gang. Montert av eiger.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

3



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rapport av skadedyrfirma etter behandling for skjeggkre.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

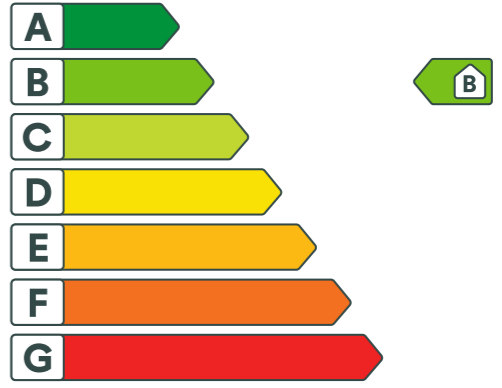
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Tjukkebygdvegen 23D, 5706 VOSS	
Dato for energimerking 02.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264941
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301248885
Gårdsnummer 190	Bruksnummer 114
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 65,8 m²	Oppvarmet bruksareal 55,3 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
96,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 96,28 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 430 kWh
--	--



Tjukkebygdvegen 23D, 5706 VOSS



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tjukkebygdvegen 23D, 5706 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

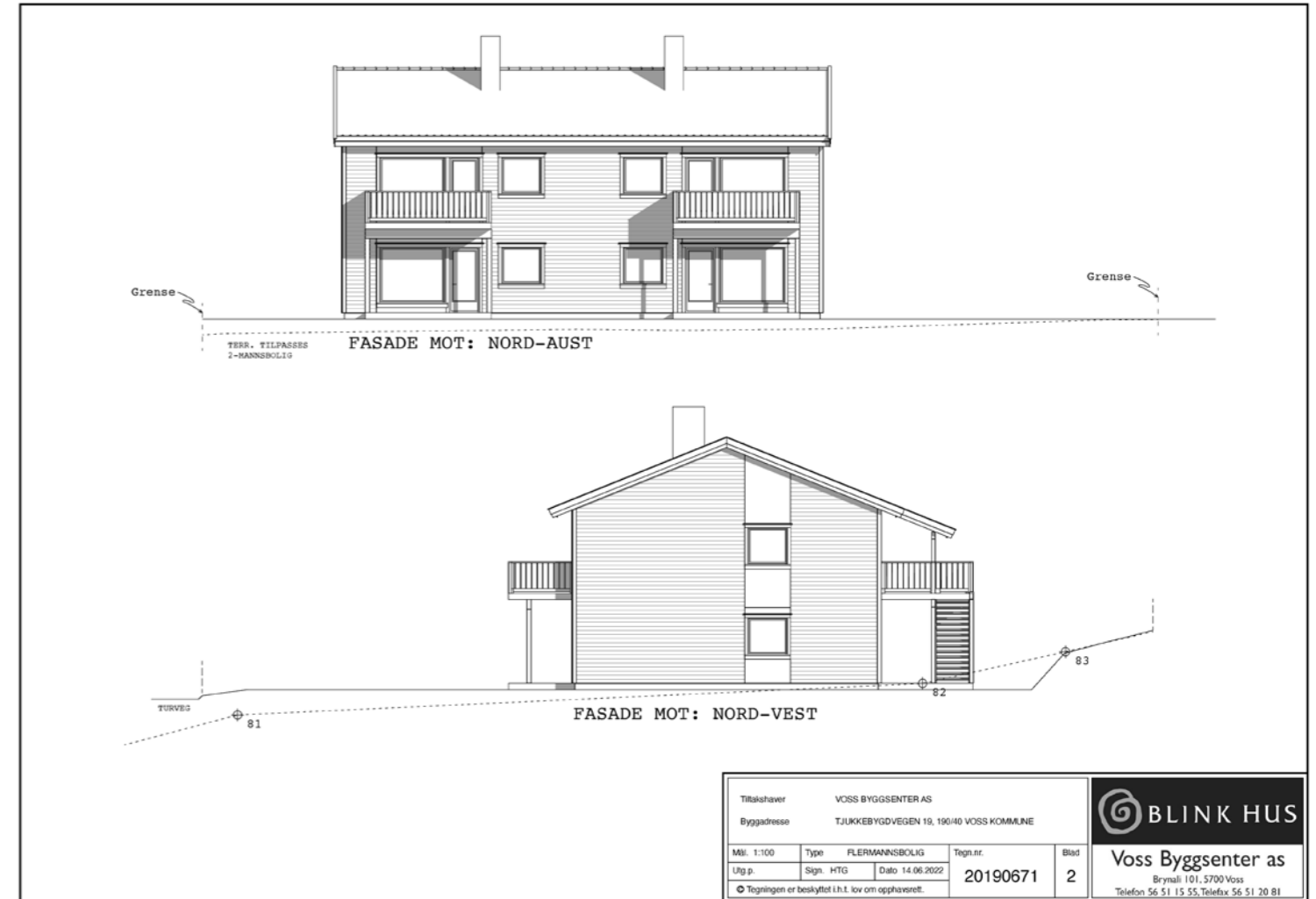
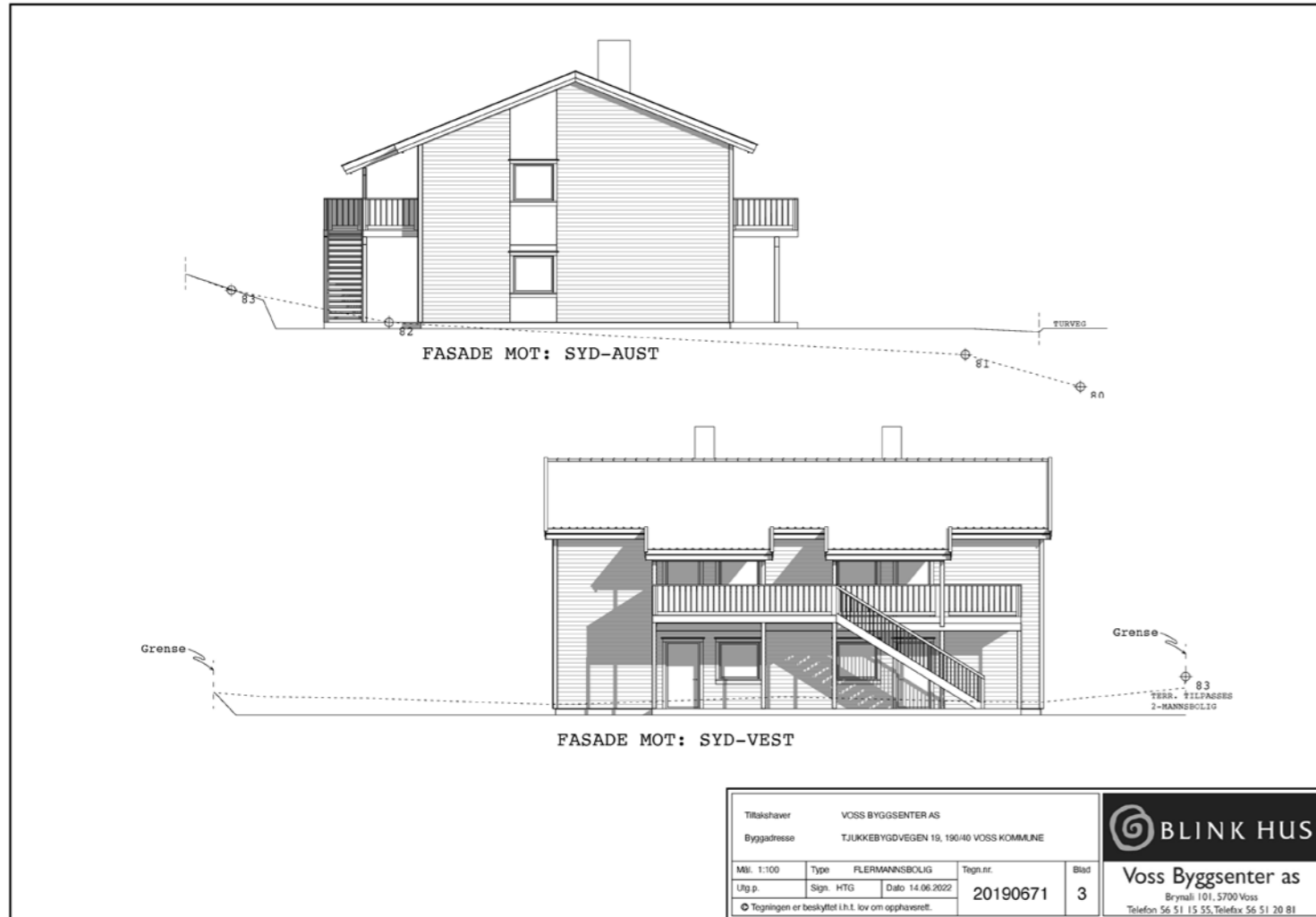


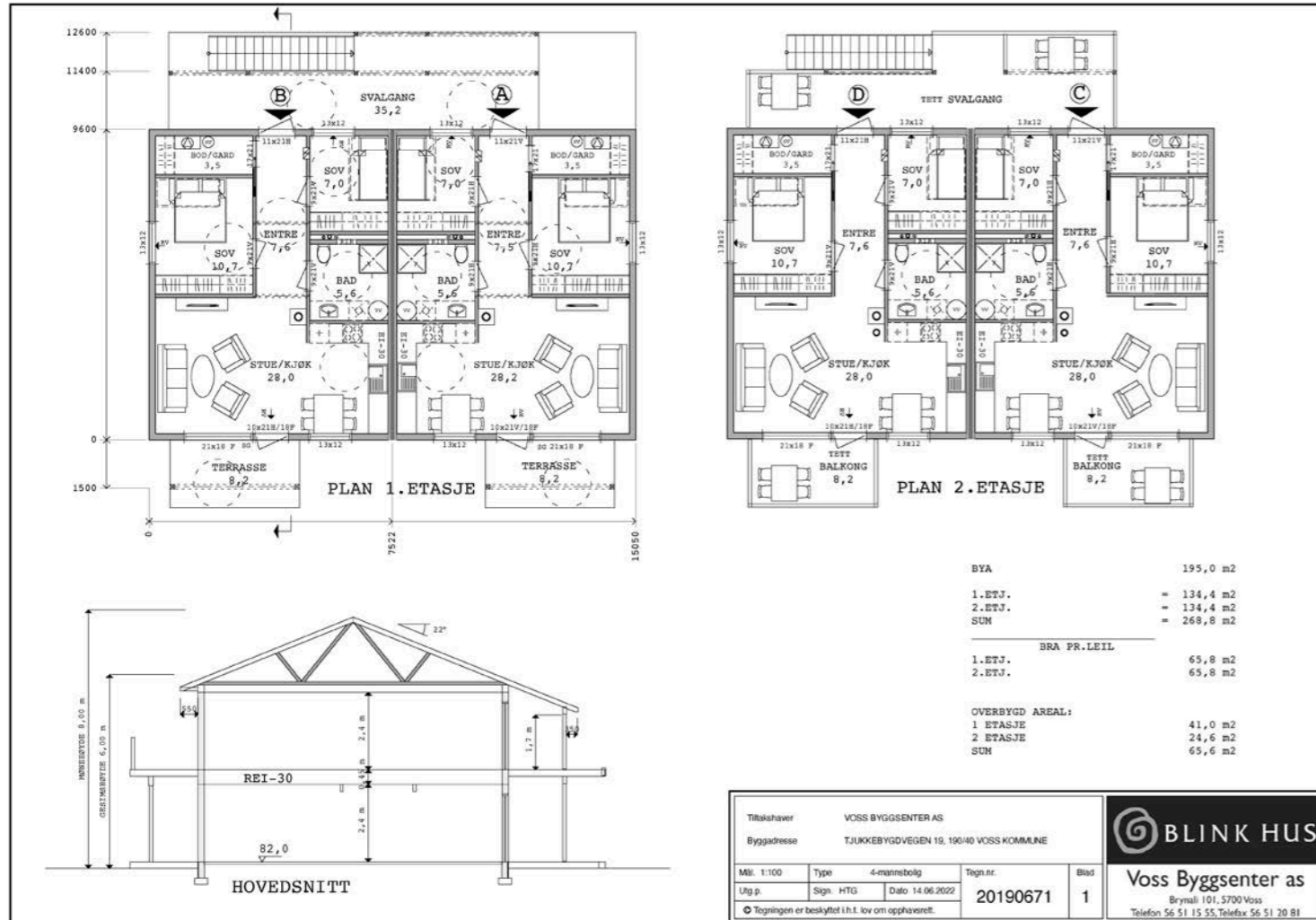
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Tiltakshaver	VOSS BYGGSENTER AS
Byggadresse	TJUKKEBYGDVEGEN 19, 190/40 VOSS KOMMUNE
Mål. 1:100	Type 4-mannsbolig
Lsg.p.	Sign. HTG Dato 14.06.2022
Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	
Tegn.nr.	20190671
Blad	1
Voss Byggsenter as Brynali 101, 5700 Voss Telefon 56 51 15 55, Telefax 56 51 20 81	

Midlertidig bruksløyve

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/33390

Ansvarleg søkjar:

Voss Byggsenter As
Brynalii 101
5705 Voss

Tiltakshavar:

Voss Byggsenter Prosjekt As
Brynalii 101
5705 Voss

Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tjukkebygdvegen 19	190	40		

Type tiltak/bygning:

Mellombels bruksløyve på 4-mannsbustad

Vedtaksdato	Saksnr
02.11.2023	22/7263

Dato for søknad om midlertidig bruksløyve:	30.10.2023
--	------------

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:

	Heile tiltaket	
x	Følgjande del av tiltaket:	Løyvet gjeld kun 4-mannsbustaden

Søknad om ferdigattest må sendast inn når nedanståande arbeid er utført. Må utførast innan:

Resterande arbeid utomhus	25.04.2023
Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta	JA
	NEI

Merknader:

Ved innsending av søknad om ferdigattest skal det sendast inn oppdatert situasjonskart.

Stad	Dato	Stempel/underskrift
	02.11.2023	Eirik Lie

Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

Gebyr

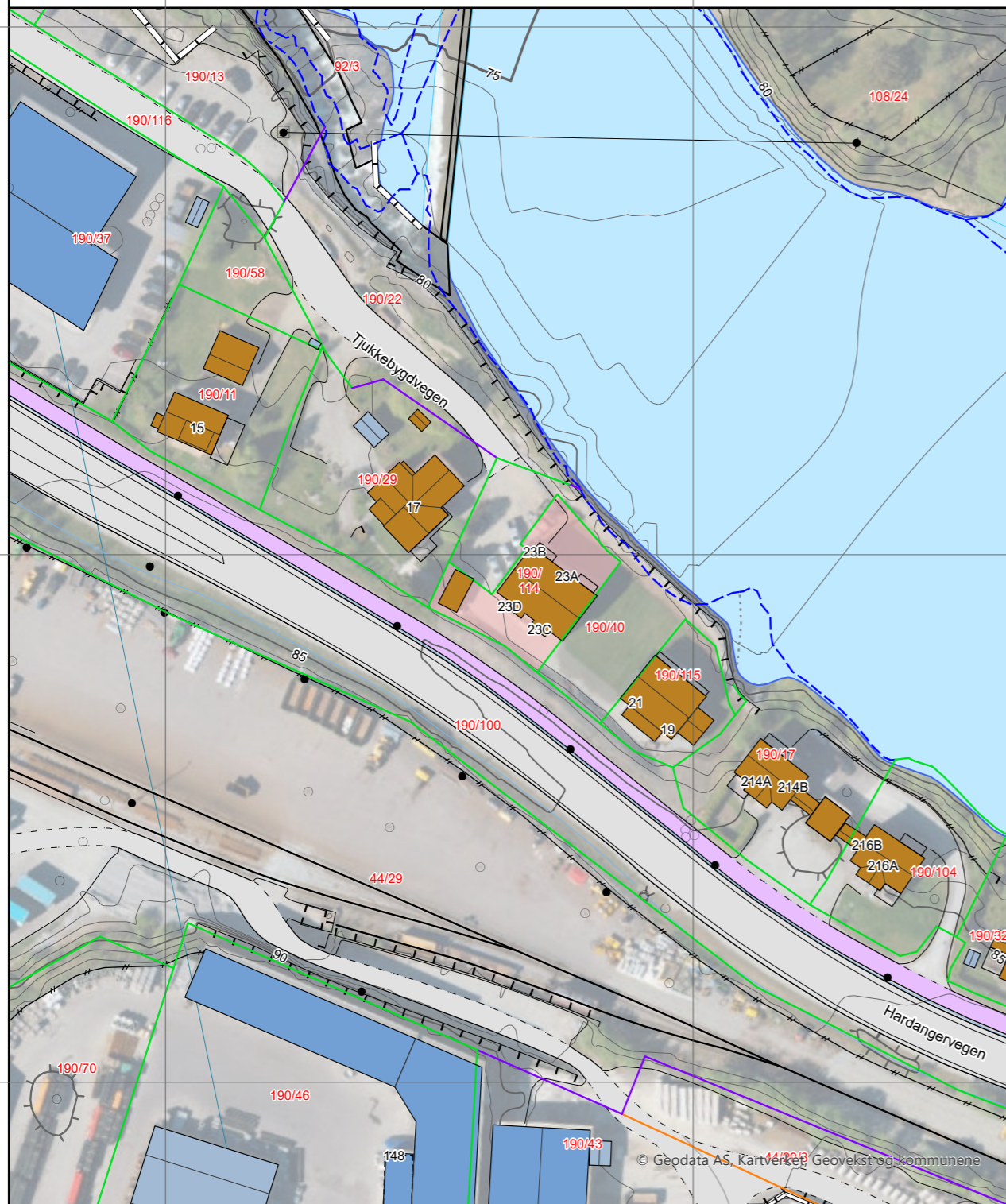
Type	Merknad	Pris	Mengde	Beløp	Mottakar
Byggesaksgebyr	Jf. Gebyrregulativ pkt. 17.b	2952	1	2952	Voss Byggsenter As

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/190/114/0/4

Målestokk 1:1000
Dato: 27.2.2026



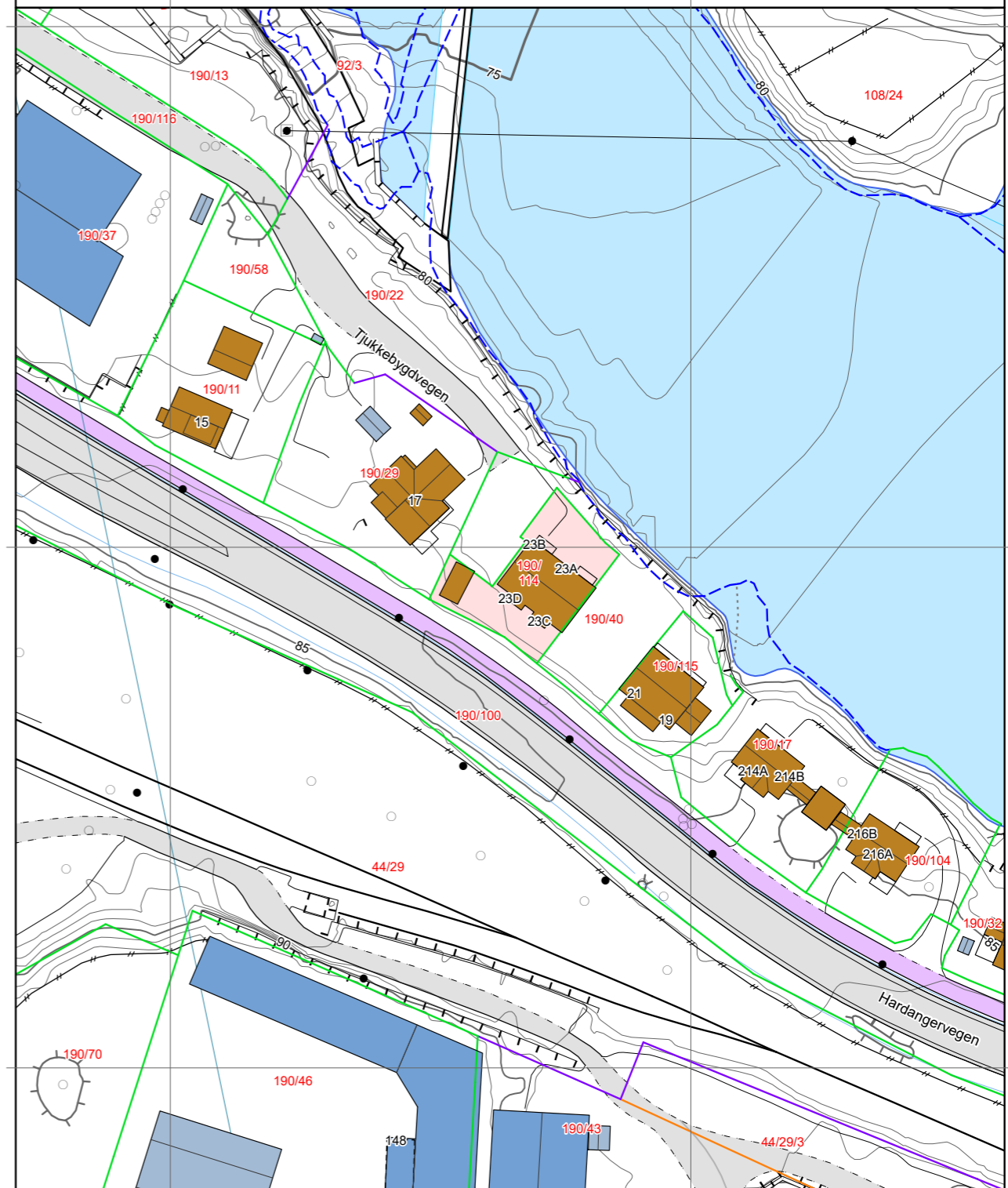
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/190/114/0/4



Målestokk 1:1000
Dato: 27.2.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tjukkebygdvegen 23D
5706 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre